



Lettre de l'Office Public de l'Habitat

HENAFF - SAINT-DENIS

/ Février 2010 /



Fin des travaux

mode d'emploi des garanties

Le parfait achèvement

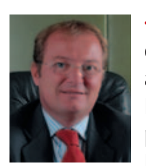
La décision de réception ou la prise de possession des ouvrages fait courir le délai de la garantie de parfait achèvement sur un an. Les entreprises ont obligation de reprendre les vices cachés à la réception et apparus pendant ce délai de la garantie de parfait achèvement.
En cas de problème, le locataire doit se rapprocher du gardien pour signaler tout désordre lié aux travaux. Celui-ci fera remonter l'information aux personnes concernées.

Rappel des éléments concernés :

- Les fenêtres
- Les portes palières
- La robinetterie
- Les WC
- La ventilation

Attention : cette garantie ne saurait s'étendre aux désordres dus à un défaut d'entretien, aux dégradations volontaires ou à l'usure normale.

ÉDITO



La réhabilitation de vos immeubles est aujourd'hui terminée. Les travaux imaginés par l'architecte Dragos Patrasco ont permis de modifier en profondeur les bâtiments conçus par André Lurçat il y a plus de 40 ans et ils sont, de l'avis de beaucoup, une belle réussite. Outre l'aspect architectural, il ne faut pas oublier que ce projet est la transcription concrète du plan climat énergie de Plaine Commune Habitat.
L'isolation de ces deux bâtiments vise à réduire de manière significative les consommations de chauffage et à améliorer le confort thermique des logements.
Le confort acoustique a également été amélioré grâce à des vitrages renforcés. Beaucoup d'entre vous doivent déjà en sentir les effets.
Le dispositif sera complété prochainement par la construction du mur anti-bruit. Enfin, il faut souligner que vous, les locataires, avez fait preuve de beaucoup de patience face à un chantier aussi complexe. Les équipes travaux de GTM Bâtiment se sont efforcées de mettre en place les dispositions nécessaires pour limiter la gêne, même si ça n'a pas toujours été simple sur un chantier d'une aussi grande ampleur.
Vous remerciant de votre patience, j'espère que vous êtes pleinement satisfaits de ce qui a été réalisé et tiens à vous préciser que passé ce projet, Plaine Commune Habitat poursuit le renouvellement urbain du quartier avec notamment la construction de la résidence Front de Parc qui va entrer dans sa phase opérationnelle. Mais bien entendu nous aurons l'occasion d'en reparler pour poursuivre ensemble ce renouveau.

Stéphane PEU,
président de Plaine Commune Habitat

La garantie biennale

Elle concerne les éléments séparables du gros œuvre sans engendrer de conséquences sur celui-ci comme les portes, fenêtres, volets, revêtements de toutes sortes, conduites, tuyauteries, canalisations, radiateurs, sanitaires, robinetterie, cloisons…
La garantie biennale ou « de bon fonctionnement » court sur deux ans et débute à la date de réception des travaux.

La garantie décennale

La responsabilité du constructeur est engagée pendant dix ans sur les malfaçons qui compromettent la solidité et l'étanchéité d'un édifice, ou le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné. Sont concernés par cette garantie les travaux importants de rénovation ou d'aménagement tels que le ravalement, la toiture, ainsi que tous les travaux portant sur des éléments liés aux ouvrages fondamentaux de la construction.

Les loyers

- Deux loyers sont appliqués actuellement sur le site. Pour les loyers les plus bas, Plaine Commune Habitat vous avait présenté lors de vote, l'hypothèse d'étalement sur 3 ans et le gel de l'augmentation annuelle sur la même période, (1ère année 10 % ; 2ème année 10 % et 3ème année 7 % environ, pour atteindre le loyer plafond). Ces augmentations successives interviendront à la date anniversaire de la réception des travaux.
Pour les autres loyers, l'augmentation interviendra en une seule fois et sera de 12%.
- Nous rappelons l'effort financier demandé à l'OPH, qui a accepté l'étalement de l'augmentation des loyers, après réhabilitation **sans l'application de l'augmentation générale de loyer pendant les trois premières années.**
Un document personnalisé, vous informant du montant exact de votre augmentation* et sa mise en application, vous sera envoyé par courrier prochainement.

* Celle-ci ne tient toutefois pas compte de l'éventuelle APL susceptible de venir en déduction de ce nouveau loyer.

CONTACTS

Si vous êtes confrontés à un **dysfonctionnement affectant les travaux réalisés à l'occasion de cette réhabilitation,** vous devez immédiatement vous rapprocher de vos gardiens qui vous accueillent dans une nouvelle loge au cœur de la résidence.
- Messieurs FEGHOULI et REGHDI au
01 48 21 12 70
06 60 32 72 78
06 60 32 72 98





Plaine Commune Habitat ■ **32-38, bd Jules-Guesde** ■ **93204 Saint-Denis cedex** ■ **Tél. : 01 48 13 61 00** ■ **Fax : 01 48 13 61 06**
■ **Directrice de la publication :** Martine FLAMANT ■ **Rédaction en chef :** direction de la communication ■ **Photographies :** P. Dunand
■ **Réalisation :** ACTE-LÀ ! ■ **Impression :** PSD ■ **Diffusion :** 550 exemplaires.